

ОБЗОР РЫНКА

# Серийные квартиры | АВГУСТ



РИГА  
2016

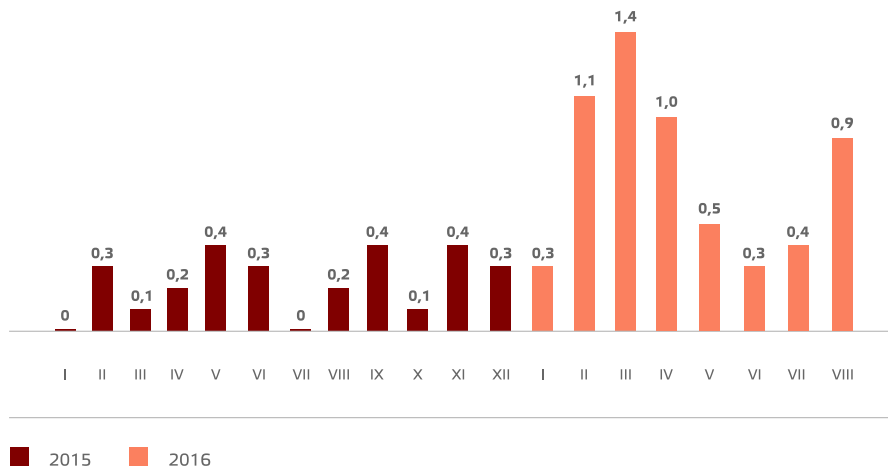


LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

## Серийные квартиры, 1 сентября 2016 года

В августе 2016 года в рижских микрорайонах цены на серийные квартиры выросли на 0,9 %. Средняя цена на серийные квартиры в июле выросла до 694 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в целом выросли на 6 %.

### Изменения цен на серийные квартиры с начала 2015 года, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

### Изменения цен в крупнейших микрорайонах с 1 января 2016 года, %



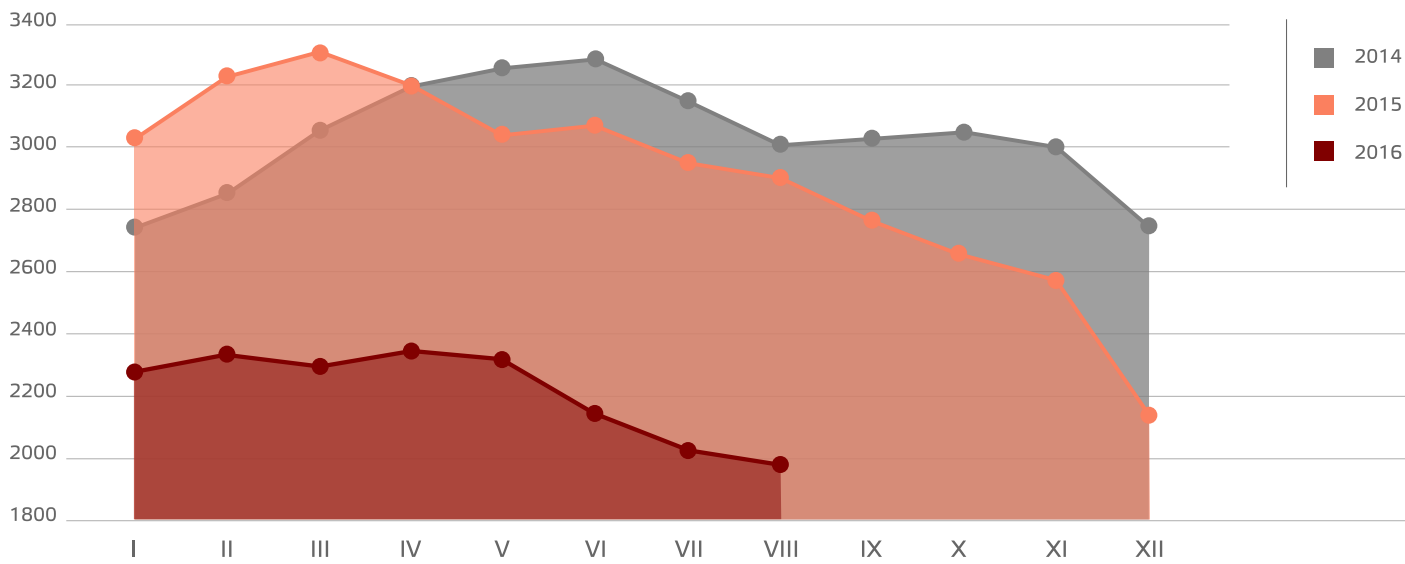
Источник: ARCO REAL ESTATE

Цены на серийные квартиры в августе продолжали расти из-за слишком низкого уровня предложения, которое продолжает сокращаться. Потенциальные покупатели квартир в августе были вынуждены считаться с теми ценами, которые устанавливали продавцы, учитывая, что существенно уменьшились возможности выбора. В этом году стремительнее всего цены росли на квартиры в Золитуде, где цены всегда были одними из самых высоких среди рижских микрорайонов. В этом микрорайоне, не считая новых проектов, расположены только строения 104-й и 119-й серии, где всегда были самые дорогие квартиры; это объясняется качеством этих проектов и планировкой квартир.

В августе в крупнейших рижских микрорайонах продолжал сокращаться уровень предложения, и он больше не достигал 2 000 предложений, что было самым низким показателем с конца 2009 года.

Наибольший рост средней цены за один квадратный метр квартир в рижских микрорайонах с начала 2016 года наблюдался в Золитуде (+ 8 %). В других крупнейших рижских микрорайонах цены в этом году также выросли. Медленнее всего цены на квартиры с начала года росли в Болдерае (+ 2,8 %).

### Динамика предложения квартир в крупнейших микрорайонах Риги, 2014 - 2016

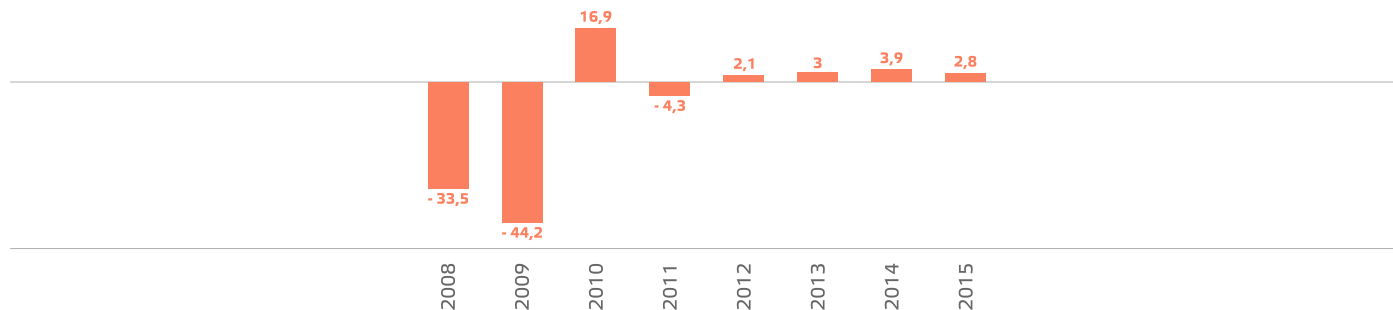


Источник: ARCO REAL ESTATE

В случае цитирования или перепубликации обязательно согласование с ARCO REAL ESTATE

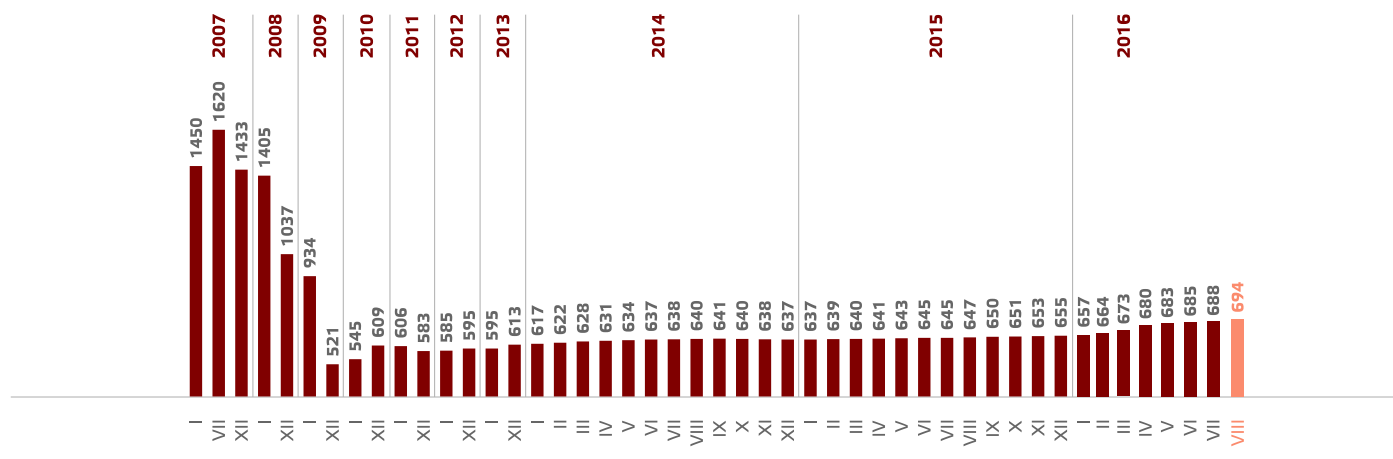
В августе 2016 года средняя цена на серийные квартиры выросла до 694 EUR/м<sup>2</sup>. Цены в среднем были на 57,1 % ниже, чем 1 июля 2007 года, когда средняя цена серийной квартиры без ремонта достигла самой высшей отметки за все время - 1 620 EUR/м<sup>2</sup>.

## Изменения цен на серийные квартиры, 2008 - 2015, %



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Динамика средней цены на серийные квартиры в крупнейших рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2016 года цены на квартиры по числу комнат выросли на все квартиры. Средняя цена одного квадратного метра серийных квартир выросла на однокомнатные (+1,1 %), двухкомнатные (+ 0,7 %), трехкомнатные (+ 0,8 %) и четырехкомнатные квартиры (+ 1,4 %).

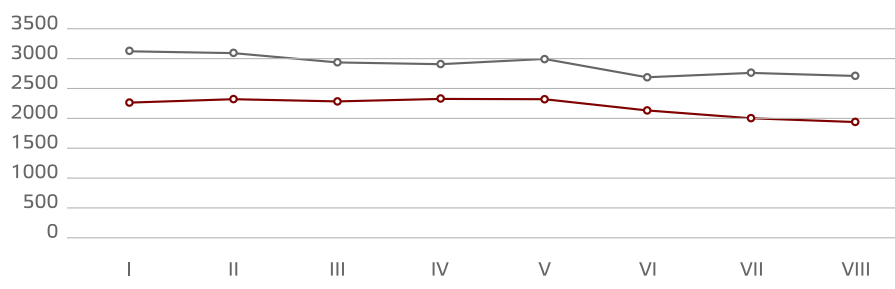
## Средние цены на серийные квартиры в микрорайонах Риги по числу комнат, EUR/м<sup>2</sup>

	2014												2015												2016											
1 istabas	697	701	699	703	704	702	702	703	698	700	702	703	708	708	710	712	718	718	722	722	728	738	744	752	754	755	757	765								
2 istabu	645	649	650	652	654	651	647	644	644	645	647	650	652	656	656	659	663	664	667	667	673	681	693	699	702	704	706	711								
3 istabu	604	609	610	611	612	613	611	607	609	612	614	615	616	617	618	619	621	621	622	622	626	631	641	647	651	653	656	661								
4 istabu	590	592	594	594	592	594	595	593	596	597	596	597	598	598	596	596	598	599	602	602	603	607	614	620	626	630	632	641								
	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.	01.10.	01.11.	01.12.	01.01.	01.02.	01.03.	01.04.	01.05.	01.06.	01.07.	01.08.	01.09.								

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2016 года предложение квартир в Риге по сравнению с предыдущим месяцем в целом сократилось на 2 %. Число предложений в крупнейших микрорайонах Риги, рассмотренных ARCO REAL ESTATE, также сокращается уже четвертый месяц: в августе - на 2,9 %. По сравнению с августом 2015 года предложение квартир в августе этого года по-прежнему было наименьше: общее число предложений квартир в августе этого года было на 26,8 % меньше, а предложение квартир в крупнейших микрорайонах было меньше на 32,4 %.

## Динамика предложения квартир в Риге, 2016



■ КРУПН. МИКРОРАЙОНЫ (Югла, Плявниеки, Пурвциемс, Межциемс, Тейка, Вецмилгравис, Кенгарагс, Болдерая, Зиепниекалнс, Иманта, Золитуде, Агенскалнс, Ильгүциемс)

■ ОСТАЛЬНАЯ РИГА (центр и др. районы)

Источник: ARCO REAL ESTATE

Обобщив число предложений квартир в рижских микрорайонах, можно сделать вывод, что больше всего предложений в августе было в Пурвциемсе, Агенскалнсе и Иманте. В свою очередь, меньше всего предложений было в Болдерае и Вецмилгрависе.

Число предложений почти во всех крупнейших микрорайонах Риги сокращалось. В августе предложение квартир наиболее существенно сократилось в Плявниеках (- 14,2 %). В свою очередь, предложение квартир в прошлом месяце наиболее существенно выросло в Ильгүциемсе (+ 22,6 %).

При анализе числа предложений пропорционально размеру микрорайона, а именно по числу жителей, наибольшее предложение в августе вновь установлено в Агенскалнсе и Межциемсе. В свою очередь, в Вецмилгрависе, Болдерае и Кенгарагсе число предложений было пропорционально наименьшим.

В августе 2016 года почти во всех крупнейших рижских микрорайонах наблюдался рост цен на серийные квартиры, к тому же в этом месяце во многих микрорайонах был установлен более значительный рост цен, нежели ранее. Наибольший рост цен установлен в Золитуде, где цены на квартиры выросли на 2,6 %. В свою очередь, в Агенскалнсе цены на квартиры выросли на 1,9 %. Только в Болдерае цены в августе оставались стабильными, там изменений не наблюдалось.

## Изменения средних цен на серийные квартиры в рижских микрорайонах, %

	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.09.2016.	Средняя стоимость 1 м <sup>2</sup> на 01.08.2016.	Изменения, %
Югла	697	695	0.3 ↑
Плявниеки	739	731	1.1 ↑
Пурвциемс	753	748	0.6 ↑
Межциемс	727	719	1.1 ↑
Тейка	854	850	0.5 ↑
Вецмилгравис	556	550	1.1 ↑
Кенгарагс	639	632	1.1 ↑
Болдерая	480	480	0 →
Зиепниекалнс	722	716	0.8 ↑
Иманта	738	738	0.1 ↑
Золитуде	771	752	2.6 ↑
Агенскалнс	750	737	1.9 ↑
Ильгүциемс	654	649	0.8 ↑

Источник: ARCO REAL ESTATE

## Число предложений квартир в Риге в августе 2016 года



Источник: ARCO REAL ESTATE

## Предложение квартир пропорционально размеру микрорайонов в августе 2016 года



\* Если коэффициент больше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения больше.  
Если коэффициент меньше 1, то соотношение предложения квартир по конкретному микрорайону и численности населения меньше.

Источник: ARCO REAL ESTATE

В августе 2016 года цены на серийные квартиры по сравнению с началом 2014 года были выше на 13,3 %. В свою очередь, с начала 2015 года цены выросли на 9 %. За 2016 год цены выросли на 6 %.

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах, EUR/м<sup>2</sup>

	01.01.2013.	01.01.2014.	01.01.2015.	01.01.2016.	01.09.2016.
Болдерая	473	450	454	467	<b>480</b>
Вецмилгравис	514	524	531	536	<b>556</b>
Кенгарагс	518	543	594	615	<b>639</b>
Ильгюциемс	570	586	609	633	<b>654</b>
Югла	613	626	643	664	<b>697</b>
Зиепниекалнс	583	610	639	671	<b>722</b>
Межциемс	622	651	664	677	<b>727</b>
Иманта	605	633	676	685	<b>738</b>
Плявниеки	624	637	662	705	<b>739</b>
Агенскалнс	633	662	682	688	<b>750</b>
Пурвциемс	623	644	677	707	<b>753</b>
Золитуде	644	663	697	714	<b>771</b>
Тейка	757	787	798	806	<b>854</b>

## Средние цены на серийные квартиры в рижских микрорайонах на 1 сентября 2016 года, EUR/м<sup>2</sup>



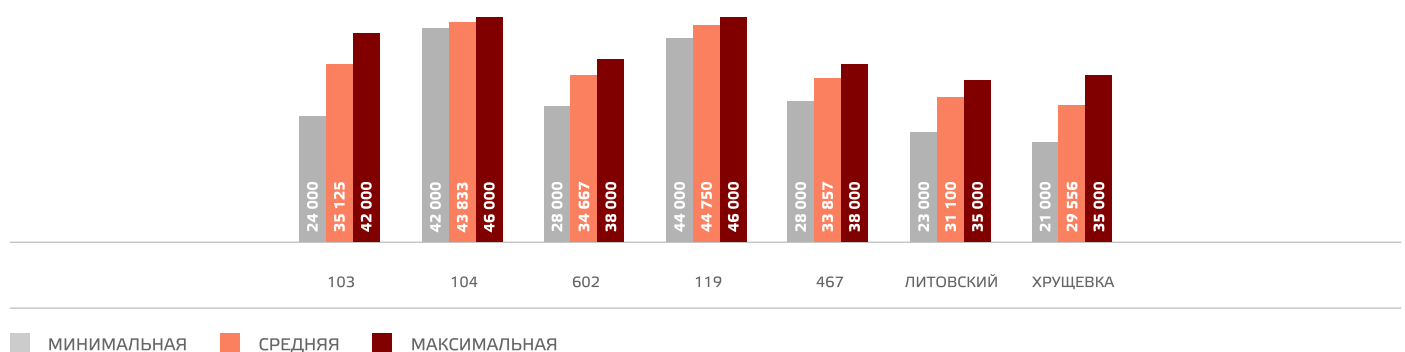
Источник: ARCO REAL ESTATE

Источник: ARCO REAL ESTATE

Самые высокие цены на серийные квартиры в августе 2016 года сохранялись на Тейке, где средняя цена за один квадратный метр выросла до 854 EUR/м<sup>2</sup>. Самая низкая средняя цена за один квадратный метр в августе сохранялась в Болдераяе, где она осталась на уровне 480 EUR/м<sup>2</sup>.

В августе 2016 года самыми дорогими квартирами по-прежнему оставались квартиры в домах 119-й и 104-й серии, где цены на двухкомнатные квартиры в удовлетворительном состоянии колебались от 42 000 до 46 000 EUR в зависимости от местонахождения. В свою очередь, самыми дешевыми были дома литовского проекта, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 23 000 до 35 000 EUR, и хрущевки, где цены на двухкомнатные квартиры колебались от 21 000 до 35 000 EUR в зависимости от микрорайона.

## Цены на серийные двухкомнатные квартиры в рижских микрорайонах по сериям в августе 2016 года, EUR



Источник: ARCO REAL ESTATE

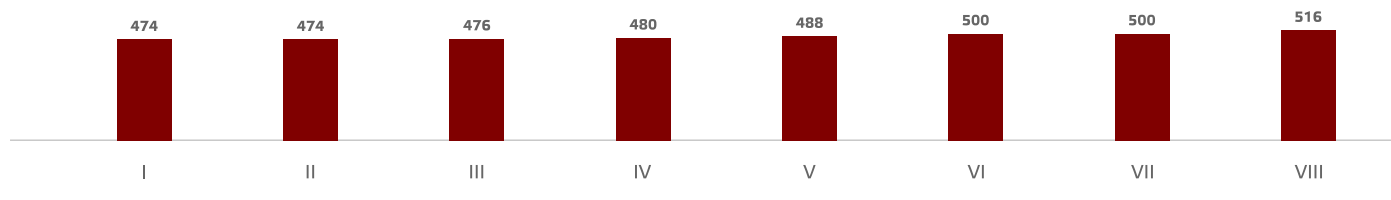
## Рынок квартир в окрестностях Риги

**Огре.** В августе 2016 года цены на серийные квартиры в Огре выросли на 0,8 %. Средняя цена квартир достигла 473 EUR/м<sup>2</sup>. В течение 2016 года цены в Огре, как и в крупнейших микрорайонах Риги, выросли на 6,8 %. В Огре в этом году также наблюдается достаточно скромное предложение квартир, причем в основном предлагаются квартиры с хорошей отделкой помещений.

**Каугури, Юрмала.** В Каугури в августе 2016 года цены на серийные квартиры выросли на 0,7 %. Средняя цена за один квадратный метр квартиры выросла до 463 EUR/м<sup>2</sup>. Уже седьмой месяц подряд в Каугури наблюдается рост цен на квартиры. В 2016 году цены на квартиры в целом выросли на 10,9 %. Такой рост цен на квартиры считается самым значительным по сравнению с рижскими микрорайонами и другими окрестностями Риги.

**Саласпилс.** В августе 2016 года в Саласпилсе цены на квартиры выросли на 1,8 %. Средняя цена на серийные квартиры выросла до 516 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Саласпилсе в целом выросли на 9,5 %. Одной из причин роста цен на квартиры в Саласпилсе в целом можно считать небольшое предложение квартир и нехватку возможностей выбора. В августе по-прежнему не хватало адекватных предложений по разумной цене.

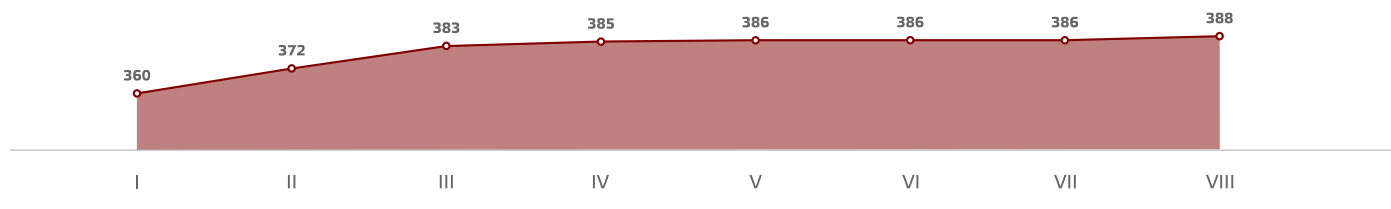
### Динамика средней цены на серийные квартиры в Саласпилсе, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

**Елгава.** В Елгаве в августе 2016 года цены на квартиры выросли на 0,5 %. Средняя цена на серийные квартиры минимально выросла по сравнению с предыдущими месяцами и достигла 388 EUR/м<sup>2</sup>. С начала 2016 года цены на серийные квартиры в Елгаве выросли на 6,2 %, таким образом можно считать, что цены в этом году в целом, как и в рижских микрорайонах, имели тенденцию к росту и в Елгаве.

### Динамика средней цены на серийные квартиры в Елгаве, EUR/м<sup>2</sup>



Источник: ARCO REAL ESTATE

ARCO REAL ESTATE является ведущей компании по недвижимости в странах Балтии, основана в Эстонии в 1992. году. В настоящее время компания имеет отделения в различных городах Эстонии, Латвии и Болгарии. Компания котируется на Таллиннской фондовой бирже с июня 2007 года. ARCO REAL ESTATE в Латвии начала деятельность в 1997 году и в настоящее время предлагает услуги в Риге, Юрмале, Саулкрасти, Даугавпилсе, Елгаве, а также в Лимбажи и Лиепае. В компании работает более 80 квалифицированных специалистов.

**Марис Лаукалеис** | Член правления  
 Руководитель 1-го отдела оценки

maris.laukalejs@arcoreal.lv  
 Ул. Блауманя, 5а, г. Рига  
 LV-1011, Латвия  
 Тел. +371 6736 5555  
 www.arcoreal.lv

